

ausgefertigt durch: **WVG Altenberg mbH**
Ausfertigungsdatum: 22.12.2022

Beschlussvorlage-Nr.: SR 474/40/2023

der Sitzung des Stadtrates am 23. Januar 2023
Verwaltungsausschuss/ Ausschuss Umwelt/Technik

Beschluss-Nr.:

Abstimmungsergebnis:

Tischvorlage: ja/nein
öffentlich/ nichtöffentlich

dafür dagegen Enthaltungen Befangenheit

vorberaten im Aufsichtsrat am: 6. Dezember 2022

Verwaltungsausschuss am:
Ausschuss Umwelt/Technik am:

Amtsleiterberatung am:
Ortschaftsrat am:

Stadtrat am: 23. Januar 2023

Beschlussgegenstand

Kenntnisnahme des Wirtschafts- und Investitionsplans der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH für das Wirtschaftsjahr 2023 und die Ermächtigung des Bürgermeisters zur Feststellung im Rahmen der Gesellschafterversammlung

Der Stadtrat

nimmt den Wirtschafts- und Investitionsplan der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH für das Geschäftsjahr 2023 zur Kenntnis und ermächtigt den Bürgermeister, im Rahmen der Gesellschafterversammlung diesen Plan festzustellen

Befangenheit gemäß § 20 SächsGemO lag nicht vor.

Finanzielle Auswirkungen (in €) keine einmalige periodisch wiederkehrende

Gesamtkosten der Maßnahme x
Produkt
Sachkonto

Begründung/Sachverhalt:

Der Wirtschafts- und Investitionsplan mit all seinen Bestandteilen wurde von der Geschäftsführung im Rahmen der Aufsichtsratssitzung erläutert. Daraus schloss sich eine umfassende Beratung über die Planzahlen an. Risiken für die kommenden Jahre wurden abgewogen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Wirtschafts- und Investitionsplan für das Geschäftsjahr 2023 festzustellen.

Der Bürgermeister der Stadt Altenberg vertritt in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH die Stadt Altenberg. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag muss die Gesellschafterversammlung den Wirtschafts- und Investitionsplan für das Geschäftsjahr 2023 feststellen.

Mitglieder im Aufsichtsrat: Bürgermeister Markus Wiesenberg
 Stadträtin Dr. Sabine Schilka
 Stadträtin Anja Klöpsch
 Stadtrat Silvio Nitschke
 Stadtrat Bernd Greif

Anlage: Wirtschaftsplan 2023

Anlage zur Beschlussfassung:
Wirtschaftsplan 2023

Abstimmung erfolgte mit:
Aufsichtsrat der WVG Altenberg mbH

Gesetzliche Grundlagen (Gesetze, Beschlüsse u. ä. der Beschlussfassung).
SächsGemO, HGB, HGrG, Gesellschaftsvertrag der WVG Altenberg mbH

Verteiler für Vorlage:

Verteiler für Beschlüsse:

Wiesenberg
Bürgermeister

Wirtschafts- und Investitionsplan 2023



**Wohnungsbau- und
Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH**
Arthur-Thiermann-Straße 2
01773 Altenberg

Tel.: 035056 32383
Fax: 035056 32380
E-Mail: info@wvg-altenberg.de
www.wvg-altenberg.de
www.facebook.com/Wohnen.in.Aaltenberg

Der Wirtschafts- und Investitionsplan für das Geschäftsjahr 2023 beinhaltet:

	Seite
➤ Vorbericht	3
➤ Erfolgsplan	8
➤ Gliederung des Erfolgsplan	9
➤ Investitionsplan	12
➤ Liquiditätsplan	13
➤ Stellenübersicht für den Zeitraum 2023 bis 2027	14
➤ Anlagen 1 – 4	15

Vorbericht

1. Allgemeine Vorbemerkungen

Der Wirtschafts- und Investitionsplan der Gesellschaft stellt das dar, was für die Städte der Haushaltsplan ist, und zwar eine Vorausschau der Einnahmen und Ausgaben sowie der gesamten wirtschaftlichen Entwicklung im kommenden Wirtschaftsjahr.

Der Wirtschafts- und Investitionsplan besteht aus:

1. dem Erfolgsplan und seiner Gliederung,
2. dem Liquiditätsplan,
3. der Finanzplanung,
4. dem Investitionsplan und
5. der Stellenübersicht.

Der **Erfolgsplan** muss alle voraussichtlichen Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres enthalten. Er ist entsprechend der Gewinn- und Verlustrechnung zu gliedern.

Im **Liquiditätsplan** ist der Mittelzu- und Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit darzustellen.

Im **Investitionsplan** sind die vorgesehenen Investitionen in Jahresabschnitten aufzunehmen.

Die **Stellenübersicht** muss die im Wirtschaftsjahr erforderlichen Stellen für Beschäftigte enthalten. Zum Vergleich sind die Zahlen der zum 30. Juni im laufenden Wirtschaftsjahr vorgesehenen und tatsächlich besetzten Stellen anzugeben. Die Stellenübersicht der Gesellschaft unterliegt nicht den strengen Bedingungen des Stellenplans der Gemeinde, sondern ist der freien Gestaltung des Wirtschaftsplanes entsprechend beweglich und kann den jeweiligen Bedürfnissen des wirtschaftlichsten Personaleinsatzes angepasst werden.

2. Rahmenbedingungen & Eckpunkte des Plans

Für die Erstellung des Wirtschafts- u. Investitionsplans bildeten der testierte Jahresabschluss 2021 und die voraussichtlichen Zahlen zum 31.12.2022 den Ausgangspunkt. Ebenso wurden die Grundgedanken des Unternehmenskonzeptes in den Wirtschaftsplan 2023 eingearbeitet. Dieser Plan ist, in Zeiten der Wirtschafts-/Energiekrise und des Krieges in der Ukraine mit seinen Auswirkungen, erstmals in einer sehr schwierigen Zeit für die gesamte Wirtschaft/Verwaltung entstanden. Aus diesem Grund sind u.a. Investitionen, außer den bereits begonnenen und beschlossenen Bau- und Investitionsvorhaben, nicht enthalten. Die Finanz-/Baukrise mit den stetig steigenden Zinsen sowie Baukosten machen eine Investitionsplanung fast unmöglich.

Im Plan werden weder Verpflichtungsermächtigungen noch Finanzbeziehungen zur Stadt Altenberg (wie etwa Gewinnabführungen, Eigenkapitalzuführungen und – entnahmen oder Kredite und Kreditrückzahlungen sowie Zuweisungen) veranschlagt.

Folgende Planungsprämissen wurden detaillierter beachtet:

- Entwicklung der Umsätze aus Vermietung unter Berücksichtigung möglicher Mietanpassungen und Entwicklung der Leerstandsquote,
- Erwartete Entwicklung der wesentlichsten Aufwendungen und deren Auswirkung auf die Betriebskostenabrechnung, soweit umlagefähig, und die
- Berücksichtigung von laufenden Investitionen sowie deren Einfluss auf die Mieterträge.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern.

Folgender Bestand liegt zum Stichtag 31.12.2022 diesem Plan zu Grunde:

➤ Bestand an eigenen Mieteinheiten	566 Wohnungen und 23 Gewerbeeinheiten
➤ Wohn- und Nutzfläche (eigene Einheiten)	33.266 m ²
➤ Fremd- u. Wohneigentumsverwaltungseinheiten	279 VE.

Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH (WVG Altenberg mbH, kurz WVG) befasst sich 2023 mit der Bewirtschaftung, Sanierung/Modernisierung und Instandsetzung/Instandhaltung ihres eigenen Mietwohnungsbestandes sowie der Verwaltungsbetreuung von Miet- und Eigentumswohnungen von Dritten und der Stadt Altenberg.

Zu den Projekten 2023 zählt u.a. die Fertigstellung des Investitionsvorhabens „Komplexumbau/Sanierung des Hauses „Orchidee“ im Wohnquartier Bergwiesen, Walter-Richter-Str. 1-7 in Altenberg. Der Erstbezug soll voraussichtlich ab Juli 2023 erfolgen. Ebenso werden die Balkonanlagen an zwei Objekten getauscht.

Leerstand

In der Planung wurde von einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 10 % (entspricht rund 57 Wohnungen) ausgegangen.

3. Investitionsplanung / Instandhaltung

- Instandhaltung/Instandsetzung

Das Unternehmen hat nach wie vor einen hohen Investitionsbedarf. Insgesamt wird ein Gesamtaufwand i.H.v. 1.381 TEUR eingeplant.

Für den WVG-Bestand sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von insgesamt 310 TEUR kalkuliert. Davon werden für Kleinreparaturen 20 TEUR veranschlagt. Für Wohnungsinstandsetzungen plant das Unternehmen rund 200 TEUR davon einzusetzen. Für die Dachdeckung der Südseite der Teichstraße 16-24 werden davon 90 TEUR eingeplant.

Bei Wohnungsinstandsetzungen vor der Neuvermietung umfasst das Leistungsspektrum die Elektroinstallation, die Sanitärinstallationen, die Fliesenlegerarbeiten, den Heizkörperwechsel (bei Bedarf), die Maler- und Fußbodenarbeiten und teilweise die Tischlerarbeiten.

Sonstige Instandsetzungsmaßnahmen betreffen im Wirtschaftsjahr die Dachdeckung der Südseite/Balkonseite der Teichstraße 16 - 24 in Altenberg im Zuge des Balkonwechsels. Eine starke Belastung im Bereich Instandhaltung/Instandsetzung sind die stark gestiegenen Baukosten. Aus diesem Grund müssen in Zukunft die Entscheidungen noch exakter abgewogen und unter verschiedenen Aspekten vorbereitet werden, immer mit der Fragestellung: Was muss kurz- oder mittel- oder langfristig wirklich realisiert werden.

➤ Investitionstätigkeiten bzw. größere modernisierende Instandsetzung

Ersatzinvestition Erneuerung Balkone

Im Planjahr sollen nach langjähriger Nutzung die alten und maroden Balkone an den beiden Objekten Büttner Str. 3/5 und Teichstr. 16/18/20/22/24 gegen neue, moderne Balkone ausgetauscht werden. Der Gesamtaufwand umfasst für beide Balkonanlagen und die Stellplätze rund 921 TEUR. Die Finanzmittel stehen aus der im Vorjahr bereits abgeschlossenen Finanzierung zur Verfügung. Im Folgejahr 2024 soll als Abschluss der Maßnahme „Erneuerung aller Bestandsbalkone“ noch die Balkonanlage des Objektes Dresdner Str. 1/3 erneuert werden. Leider müssen die dafür eingesetzten Mittel als Aufwandsposten verbucht werden und können nicht, wie im Vorjahresplan angenommen, im Anlagevermögen verbucht und aktiviert werden.

Komplexumbau/Sanierung Walter-Richter-Str. 1-7 in Altenberg

Das Investitionsvorhaben wurde in allen betroffenen Teilplänen berücksichtigt. Für die nächsten zwei Wirtschaftsjahre, angefangen mit dem Bau 2022/2023 bis zur Fertigstellung im Sommer 2023, Aktivierung und Wiedereingliederung in die aktive Bewirtschaftungsphase im Folgejahr, wurden mehrere Annahmen eingearbeitet.

Im Investitionsplan sind im Wirtschaftsjahr 2022 die Investitionskosten, welche aus der Studie der IGC-Bauplanung stammen und die Eigenmittel für die beiden Wohnungen im Dachgeschoss mit rund 4.487 TEUR dargestellt. Im Planjahr 2023 ist für dieses Projekt noch der Parkplatz unterhalb des Gebäudes an der Walter-Richter-Str. eingeplant, welcher im Mai/Juni aus Eigenmitteln i.H.v. 150 TEUR gebaut werden soll.

In den Umsatzerlösen, davon im Bereich der Sollmieten Wohnungen, sind für den Zeitraum vom 1. Juli bis 31. Dezember 2023 bereits die Sollmieten in Höhe von 90 TEUR einkalkuliert. Die Sollmieten betragen ab 2024 jährlich 210 TEUR.

Mit der Vermarktung der neuen Wohnungen für den Erstbezug werden die tatsächlich erzielbaren Grundmieten zwischen 7,75 € - 8,00 €/m²/Monat liegen.

Bis zur Fertigstellung werden die Kosten in der Bilanz unter den Anlagen im Bau verbucht. Mit der Aktivierung wird das Anlagevermögen, d.h. das Grundstück mit dem Wohngebäude, den technischen Anlagen und den Außenanlagen, wieder abgeschrieben. Für die Planjahre 2024 ff. wurden daher in der Afa-Vorschau 90 TEUR einkalkuliert.

Im Rahmen der Kapitaldienstplanung ist u.a. der Zinsaufwand im Erfolgsplan berücksichtigt. Die Tilgungsleistungen der Darlehen haben im Liquiditätsplan Berücksichtigung gefunden.

4. Wirtschaftsplanung

Einnahmen / Erträge

Unsere Einnahmen setzen sich zusammen aus den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung, der Betreuungstätigkeit, aus anderen Lieferungen und Leistungen und den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Sollmiete Wohnraum) steigen, sind jedoch noch immer zu niedrig. Bei der Neuvermietung von (kern-)sanierten Wohnungen wird außer der über dem allgemeinen Durchschnitt liegenden Grundmiete auch eine Mindestvertragslaufzeit mit den neuen Mietparteien vereinbart.

Aufgrund mehrerer Vorgänge, wie z.B. die Erstellung von ZENUS-Meldungen, von Grundsteuererklärungen im Rahmen der Reform der Grundsteuer, konnte die im Jahr 2022 geplante Mietanpassung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB in den zwei großen Wohngebieten (Galgenteiche und Altstadt) nicht erfolgen. Diese ist jedoch dringend notwendig, um die Sollmieten für Wohnraum und damit verbunden auch die Durchschnittsmiete erhöhen zu können. Die Mieterhöhungsverlangen müssen Anfang des Planjahres den Bestandsmietern zugehen.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhen sich zum Vorjahr leicht und steigen in den Folgejahren weiter. In diesem Bereich wird im Planjahr mit einem Vertragspartner eine Steigerung der Verwaltergebühren vereinbart werden, da der Mietverwaltervertrag seit 2012 die gleichen Gebühren pro Verwaltungseinheit enthält. Ebenso erhöhen sich die Verwaltergebühren bei Verlängerungen des Verwaltervertrages mit der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft.

Immer mehr Eigentümer/Eigentümerinnen lassen ihre Immobilie komplett durch die WVG verwalten oder nehmen Teilleistungen (z.B. Erstellung der Bk-Abrechnung) in Anspruch.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens in Höhe von 30 TEUR.

Ausgaben / Aufwendungen

Kostenseitig stellen die Instandhaltungs-/Investitionsaufwendungen eine wesentliche Position dar und wurden im Einzelnen in der Investitionsplanung näher erläutert.

Die Kostenentwicklung der Betriebskosten konnte die Geschäftsleitung nur bedingt vorhersehen. Derzeit steigen die Betriebskosten im Bereich der Heizkosten, Kosten für Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom, Grünflächenpflege und Winterdienst stark. Neue Betriebskosten entstehen im Planjahr für die beiden Aufzüge in der Walter-Richter-Straße sowie die im Vorjahr eingebauten Rauchwarnmelder in allen Wohnungen.

Die geplanten Betriebskosten (Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) setzen sich zusammen aus den umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.144 TEUR und den nicht umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.286 TEUR. Davon sind 1.201 TEUR Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen (Balkone 891 TEUR & reine IH/IS 310 TEUR).

Die planmäßigen Abschreibungen, welche als Aufwand verbucht werden, sind in Höhe von 492 TEUR geplant.

Der Aufwand für die Zinsen ist in Höhe von 159 TEUR veranschlagt.

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht vorgesehen.

Das Jahresergebnis wird voraussichtlich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 906 TEUR. Ohne den Aufwand für die Balkonerneuerungen (891 TEUR) wird der Jahresfehlbetrag voraussichtlich 15 TEUR betragen.

5. Personalplanung

Der Personalaufwand beinhaltet neben den Gehältern, die sozialen Abgaben, die Leistungen zur betrieblichen Altersversorgung sowie Beiträge zur Berufsgenossenschaft. Im Geschäftsjahr 2022 wurde eine Gehaltsanpassung für alle Angestellten, u.a. auch wegen der Anpassung des Mindestlohns und der hohen Inflation vorgenommen. Für das Planjahr 2023 sind Personalaufwendungen i.H.v. 401 TEUR geplant.

Im Planjahr ist im Bereich Verwaltung keine Neueinstellung geplant, vorausgesetzt die Mitarbeiterin, die aktuell noch in Elternzeit ist, kommt im Oktober 2023 zurück an ihren Arbeitsplatz. Im darauffolgenden Planjahr scheidet ein Handwerker aufgrund seines Renteneintritts aus. In der Verwaltung muss im darauffolgenden Planjahr die Buchhaltung neu besetzt werden.

Im Planjahr ist im Bereich Handwerker eine Neueinstellung möglich. Eingestellt werden sollte ein zusätzlicher „Allrounder“.

Altenberg, den 13. Dezember 2022



Sophia Mäscher
Geschäftsführerin

Erfolgsplan

Bezeichnung	Ist	Plan	Plan	Vorschau			
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR
Umsatzerlöse							
a) aus d. Hausbewirtschaftung	2.386	2.473	2.615	2.792	2.833	2.870	2.905
b) aus der Betreuungstätigkeit	59	62	63	65	66	68	68
c) aus anderen Lieferungen / Leistungen / Sonstige	8	35	22	22	22	23	24
Summe Umsatzerlöse	2.453	2.570	2.700	2.879	2.921	2.961	2.997
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen							
sonst. betriebliche Erträge	66	41	55	55	55	58	58
Gesamterlöse	2.580	2.618	2.780	2.929	2.991	3.014	3.057
Aufwendung für bezogene Lieferung/ Leistung							
a) für die Hausbewirtschaftung umlagefähige Betriebskosten	-978	-1.047	-1.144	-1.214	-1.218	-1.229	-1.252
nicht umlagefähige Betriebskosten/Instandhaltung	-402	-284	-1.286	-728	-378	-381	-384
b) für andere L. u L.	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6
c) für Verkäufe/Provisionen	0	-1	-1	-1	-1	-1	0
Summe Aufwendungen für bez. Lieferungen/Leistung	-1.385	-1.338	-2.437	-1.949	-1.603	-1.617	-1.642
Personalaufwand							
a) Löhne und Gehälter	-252	-284	-315	-335	-340	-350	-371
b) Soziale Abgaben	-60	-78	-86	-87	-89	-89	-91
Summe Personalaufwand	-312	-362	-401	-422	-429	-439	-462
Abschreibung auf immat. Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen							
sonstige betriebliche Aufwendungen	-131	-116	-137	-139	-148	-153	-154
Zinsen u. ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0	0
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	-108	-137	-159	-152	-141	-128	-118
Gesamtaufwendungen	-2.387	-2.398	-3.626	-3.188	-2.844	-2.860	-2.899
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit							
	193	220	-846	-259	147	154	158
Sonstige Steuern	-53	-60	-60	-63	-63	-66	-66
Jahresergebnis							
	140	160	-906	-322	84	88	92
Jahresergebnis ohne period. Instandh. (Balkonerneuerung)							
			-15	33			

Erfolgsplan | Gliederung

	Ist 2021 rd. TEUR	Plan 2022 rd. TEUR	Plan 2023 rd. TEUR	2024 rd. TEUR	Vorschau		2026 rd. TEUR	2027 rd. TEUR
					2025 rd. TEUR			
Umsatzerlöse								
a) aus der Hausbewirtschaftung								
Sollmieten Wohnungen	1.568	1.584	1.683	1.820	1.830	1.840	1.850	
Sollmieten Gewerbe	69	78	76	76	76	78	80	
Erlöse aus der Umlage von Betriebskosten	914	955	999	1.039	1.069	1.094	1.116	
Mietminderung/Mod.vereinbarungen	4	4	3	3	2	2	1	
Mietausfall durch Leerstand	161	140	140	140	140	140	140	
	2.386	2.473	2.615	2.792	2.833	2.870	2.905	
b) aus Betreuungstätigkeit	59	62	63	65	66	68	68	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8	35	22	22	22	23	24	
	2.453	2.570	2.700	2.879	2.921	2.961	2.997	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	61	7	25	-5	15	-5	2	
Sonstige betriebliche Erträge								
Auflösung Sonderposten	30	30	30	30	30	30	30	
Versicherungsentschädigung	4	1	10	10	10	10	10	
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	0	0	0	0	0	0	0	
Erträge aus Anlageabgängen (Verkäufe)	13	0	0	0	0	0	0	
Sonstige	19	10	15	15	15	18	18	
	66	41	55	55	55	58	58	
Aufwendungen f. bez. L u L								
a) für Hausbewirtschaftung								
umlagefähige Betriebskosten								
Heizung	539	550	580	610	620	620	625	
Wasser/Abwasser	232	252	262	270	270	270	275	
Legionellenprüfung	0	0	1	10	1	1	10	
Abfallbeseitigung	47	57	63	67	68	68	68	
Antennengebühr	30	34	34	34	35	35	35	
Schornstein-/Gebäudereinigung	37	40	46	50	52	54	54	
Versicherungen	27	25	33	35	35	37	37	
Strom	21	25	28	28	30	30	32	
Winterdienst	21	18	35	40	35	38	40	

	Ist 2021 rd. TEUR	Plan 2022 rd. TEUR	Plan 2023 rd. TEUR	2024 rd. TEUR	Vorschau			2027 rd. TEUR						
					2025 rd. TEUR	2026 rd. TEUR								
Wartung RWM	0	4	4	4	4	5		5						
sonstige Betriebskosten	3	15	15	15	17	17		17						
Hausmeister und Grünflächenpflege	21	27	35	38	38	40		40						
Aufzug	0	978	0	1.047	8	1.144	13	1.214	13	1.218	14	1.229	14	1.252
nicht umlagefähige Betriebskosten														
Miete RWM	0	8	8	8	8	8		9						
Instandhaltung	332	230	310	300	300	300		300						
Instandhaltung periodisch (Balkone)	0		891	355	0	0		0						
Aufwendung Bautätigkeit	0		15	0	0	0		0						
Betriebskosten WEG	25	31	32	32	34	34		34						
Sonstige	45	402	15	284	30	1.286	33	728	36	378	39	381	41	384
b) für andere Lieferungen und Leistungen		5		6		6		6		6		6		6
c) für Verkaufsgrundstücke														
Aufwendung für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0	0		0						
Provisionen	0	0	1	1	1	1		1	1	1		1	0	0
	1.385	1.338	2.437	1.949	1.603	1.617		1.642						
Personalaufwand														
a) Löhne und Gehälter														
Löhne und Gehälter	252	284	315	335	340	350		371						
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen														
Sozialversicherungsbeiträge	54	71	80	80	82	82		84						
Altersversorgung und Arbeitgeberanteil VWL	4	5	4	5	5	5		5						
Berufsgenossenschaft	2	60	2	78	2	86	2	87	2	89	2	89	2	91
	312	362	401	422	429	439		462						
Abschreibungen auf immat.														
Vermögensgegenstände des AV														
Planmäßige Abschreibung	451	445	492	526	523	523		523						
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0	0	0		0						
	451	445	492	526	523	523		523						
Sonstige betriebliche Aufwendungen														
Jahresabschlusskosten	13	14	16	17	18	19		19						
Architekt-/Ingenieurleistungen	0	4	8	4	4	4		4						
Raumkosten der Verwaltung	11	13	15	16	16	18		18						
Rechts- und Beratungskosten	18	12	12	12	12	13		13						
Abschreibung v. Forderungen	0	6	5	4	4	4		4						
Autobetriebskosten (KFZ)	12	13	14	16	16	16		16						
Versicherungen	9	10	10	11	11	12		12						

	Ist 2021 rd. TEUR	Plan 2022 rd. TEUR	Plan 2023 rd. TEUR	2024 rd. TEUR	Vorschau 2025 rd. TEUR	2026 rd. TEUR	2027 rd. TEUR
Bürokosten	7	10	12	12	15	15	15
Leasing/Wartung	12	11	13	13	14	14	14
Aufsichtsratsvergütung	6	5	5	5	5	5	5
Beiträge, Gebühren	7	6	7	7	10	10	10
Aus- und Weiterbildung	6	1	3	3	4	4	4
Werbe-, Repräsentations- u. Bewirtungskosten	7		7	7	7	7	7
übrige Aufwendungen	23	131	10	139	12	148	153
			116	12	12	12	13
			137	139	148	153	154
Zinsen und ähnliche Erträge							
Bankzinsen	0	0	0	0	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen							
Bankzinsen / Avalprovision	108	135	157	150	139	126	116
Auflösung Disagio/Kosten Konditionsänderung	0	108	2	2	2	2	2
			137	152	141	128	118
			159	152	141	128	118
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	193	220	-846	-259	147	154	158
Sonstige Steuern							
Grundsteuer	52	59	59	62	62	65	65
KFZ-Steuer	1	53	1	1	1	1	1
			60	63	63	66	66
			60	63	63	66	66
Jahresgewinn / Jahresverlust	140	160	-906	-322	84	88	92
Jahresergebnis ohne period. Instandh. (Balkonerneuerung)			-15	33			

Investitionsplan

	Ist	Plan	Plan	Vorschau			
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR
Teilbereich Instandhaltung							
Kleinreparaturen		20	20	20	20	20	20
Instandhaltung / Instandsetzung Wohnungen		215	200	230	200	230	200
sonstige Baumaßnahmen (Dach, Fassade, Außengestaltung ...)		115	90	50	80	50	80
Aufwand Instandhaltung	289	350	310	300	300	300	300
Investitionstätigkeit - Projekte							
Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung/Software	0	5	5	5	5	5	5
Erneuerung Balkone (Aufwand)	0	717	891	355	0	0	0
Neubau / Komplexsanierung	0	4.487	180	0	0	0	0
Investitionskosten		5.209	1.076	360	5	5	5
Annahme: davon aktivierungsfähig (ins Anlagevermögen)		4.915	185	5	5	5	5

Maßnahmen 2022/2023

Projekt Walter-Richter-Str. 1-7	2022/2023		
Komplexumbau	Investiv/F	4.337	4.487
2 Giebel-WE DG-Ausbau	Investiv/E	150	

Maßnahmen 2023

Projekte:	Inv./Aufwand	TEUR
Balkontausch Teichstr. 16-24	Instandhaltung/F	570
Dachneueindeckung Teichstr. 16-24	Instandhaltung/F	90
Balkontausch Büttner Str. 3/5	Instandhaltung/F	321
Parkplatz WRS 1/7	Investiv/E	150
Stellplätze Teichstraße	Investiv/F	30

Maßnahmen 2024

Projekt Balkone	Inv./Aufwand	TEUR	
Balkontausch Dresdner Str. 1/3	Investiv/F	355	355

Liquiditätsplan

		Ist	Plan	Plan	Vorschau			
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
		rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR	rd. TEUR
1. Jahresergebnis/Übertrag		140	160	-906	-322	84	88	92
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+/-	451	445	492	526	523	523	523
3. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	+/-	-2	0	0	0	0	0	0
4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge								
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	-	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30
5. Zunahme/Abnahme der Aktiva (Vorräte, der Forderungen aus LuL sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	+/-	-50	0	0	0	0	0	0
6. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus LuL sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+/-	-42	0	0	0	0	0	0
7. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+/-	-13		0	0	0	0	0
8. Zinsaufwendungen/Zinserträge	+/-	108	137	159	152	141	128	118
9. Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit		562	712	-285	326	718	709	703
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (Verkäufe)	+	24		0	0	0	0	0
11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-	-536	-4.915	-185	-5	-5	-5	-5
12. Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		-512	-4.915	-185	-5	-5	-5	-5
13. Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	+	480	4.717	891	355	0	0	0
14. Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-	-495	-515	-534	-674	-597	-612	-480
15. Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	+	0	0	0	0	0	0	0
16. Gezahlte Zinsen (Zinsaufwand)	-	-108	-135	-159	-152	-141	-128	-118
17. Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit		-123	4.067	198	-471	-738	-740	-598
18. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestände		-73	-135	-272	-150	-25	-36	41
19. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode 01.01.		352	279	144	-128	-278	-302	-339
20. Finanzmittelbestand am Ende der Periode 31.12.		279	144	-128	-278	-302	-339	-298

Personalplanung | Stellenübersicht

Einheit		Ist 2021	Ist 30.06.2022	Plan 2022	Plan 2023	2024	Vorschau		
							2025	2026	2027
Geschäftsleitung	VZÄ / Per.	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)
Buchhaltung	VZÄ / Per.	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)
Kundenbetreuung / WEG-Verwaltung	VZÄ / Per.	1,88 / (2)	2 / (2)	2 / (2)	2 / (2)	2 / (2)	2 / (2)	2 / (2)	2 / (2)
BK-Abrechnung / Büroleitung	VZÄ / Per.	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)	1 / (1)
Zwischensumme Verwaltung		4,88 / (5)	5 / (5)	5 / (5)	5 / (5)	5 / (5)	5 / (5)	5 / (5)	5 / (5)
Handwerker	VZÄ / Per.	3,88 / (4)	3,88 / (4)	3,88 / (4)	4,88 / (5)	4,88 / (5)	4,88 / (5)	4,88 / (5)	4,88 / (5)
450,- € Mini-Job	VZÄ / Per.	0 / (0)	0 / (0)	0,3 / (1)	0,3 / (1)	0,3 / (1)	0,3 / (1)	0,3 / (1)	0,3 / (1)
Mitarbeiter insgesamt	VZÄ / Per.	8,76 / (9)	8,88 / (9)	8,88 / (9)	9,88 / (10)	9,88 / (10)	9,88 / (10)	9,88 / (10)	9,88 / (10)
Personalaufwand	T€	311	155	362	403	423	431	440	462

Wirtschaftsplan 2023 - Anlage 1

Mieteinnahmen Wohnungen

	Einheit	Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023	2024	Vorschau		
					2025	2026	2027	
Anzahl Wohnungen 01.01.	WE	566	566	566	558	558	558	558
Zusammenlegungen WE	WE	0	0	0	0	0	0	0
Zugänge WE	WE	0	0	34	0	0	0	0
Abgänge WE	WE	0	0	42	0	0	0	0
Anzahl Wohnungen 31.12.	WE	566	566	558	558	558	558	558
davon Leerstand	WE	62	55	55	56	57	58	58
davon bewusst freigelenkt für Mod. + IS	WE	42	42	0	0	0	0	0
Wohnfläche 01.01.	m²	30.910	30.910	30.910	31.162	31.162	31.162	31.162
Zugänge Wfl.	m²	0	0	2.311	0	0	0	0
Abgänge Wfl.	m²	0	0	2.059	0	0	0	0
Wohnfläche 31.12.	m²	30.910	30.910	31.162	31.162	31.162	31.162	31.162
davon Leerstand Wfl.	m²	4.786	4.795	2.736	2.891	2.891	2.891	2.891
Durchschnittsmiete des Jahres	€/m²/Mon.	4,4	4,4	4,7	5,1	5,1	5,2	5,5
Mietsoll 01.01.	T€/p.a.	1.559	1.568	1.573	1.683	1.820	1.830	1.840
Miete Abgänge lfd. Jahr	T€	0	0	0	0	0	0	0
Mieterhöhung allgemein lfd. Jahr	T€	0	5	20	15	10	10	10
Mieterhöhung nach San.	T€	9	0	90	122	0	0	0
Mietsoll lfd. Jahr	T€	1.568	1.573	1.683	1.820	1.830	1.840	1.850
Zahlungsausfälle lfd. Jahr	T€	40	40	40	40	35	30	30
Zahlungsausfälle lfd. Jahr	%	2,6	2,5	2,4	2,2	1,9	1,6	1,6
Mietminderungen lfd. Jahr	T€	4	4	3	3	2	2	1
Mietminderungen lfd. Jahr	%	0,3	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Erlösschmälerungen aus Leerstand	T€	161	140	145	145	140	140	140
Erlösschmälerungen aus Leerstand	%	10,3	8,9	8,6	8,0	7,7	7,6	7,6
Gesamt	T€	1.363	1.389	1.495	1.632	1.653	1.668	1.679

Wirtschaftsplan 2023 - Anlage 2

Mieteinnahmen Gewerbe

	Einheit	Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023	2024	Vorschau		
						2025	2026	2027
Anzahl Gewerbeeinheiten 01.01.	GE	26	26	26	26	26	26	26
Zugänge GE	GE	0	0	0	0	0	0	0
Abgänge GE	GE	0	0	0	0	0	0	0
Anzahl Gewerbeeinheiten 31.12.	GE	26	26	26	26	26	26	26
davon Leerstand	GE	3	3	3	2	2	2	2
Gewerbefläche 01.01.	m ²	2.271	2.271	2.271	2.271	2.271	2.271	2.271
Zugänge Gewerbefl.	m ²	0	0	0	0	0	0	0
Abgänge Gewerbefl.	m ²	0	0	0	0	0	0	0
Gewerbefläche 31.12.	m ²	2.271	2.271	2.271	2.271	2.271	2.271	2.271
davon Leerstand Gewerbefl.	m ²	424	480	543	200	200	200	200
Mietsoll 01.01.	T€/p.a.	70	70	70	76	76	76	78
Miete Abgänge lfd. Jahr	T€	0	0	0	0	0	0	0
Mieterhöhung allgemein lfd. Jahr	T€	0	8	6	0	0	2	2
Mietsoll lfd. Jahr	T€	70	70	76	76	76	78	80
Gesamt	T€	70	78	76	76	76	78	80

Wirtschaftsplan 2023 - Anlage 3

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (WEG-/Fremdverwaltung)

	Einheit	Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023	2024	Vorschau		
					2025	2026	2027	
Anzahl Eigentumswohnungen	VE	173	173	173	173	173	173	173
Anzahl Sondereigentumsverwaltung	VE	1	1	1	1	1	1	1
Verwaltergebühren	T€	41	46	46	48	48	50	50
Anzahl Fremdverwaltung	VE	90	86	88	86	86	86	86
Verwaltergebühren	T€	16	15	17	17	17	18	18
Gesamt	T€	57	61	63	65	65	68	68

Wirtschaftsplan 2023 - Anlage 4
Planung Kapitaldienst

Darlehensgeber	Darlehens- betrag in T€	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2022	Plan 2022		Plan 2023		Vorschau 2024		Vorschau 2025		Vorschau 2026		Vorschau 2027		Vorschau 2028		Vorschau 2029		Vorschau 2030		Vorschau 2031		Vorschau 2032	
				Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Deutsche Kreditbank																									
Investitionsrahmen	891.000	0	0	14.088	-	24.150	-	17.620	30.711	17.000	31.331	16.368	31.963	15.723	32.608	15.064	33.266	14.393	33.938	13.708	34.623	13.009	35.322	12.296	36.035
6707251531	1.500.000	480.594	393.456	18.874	87.138	15.070	90.941	11.100	94.910	6.958	99.054	2.634	109.000	abgezahlt											
6707251523	1.000.000	354.415	297.975	6.080	56.440	5.027	57.493	3.954	58.566	2.861	59.659	1.748	60.772	614	61.485	abgezahlt									
6707251549	700.000	248.105	212.491	8.186	35.614	6.908	36.892	4.735	32.016	1.579	14.022	1.417	14.184	1.253	14.348	1.087	14.514	919	14.682	750	14.851	578	15.023	404	15.197
6707251515	785.000	149.853	102.455	1.705	47.398	1.071	48.033	428	48.675	6	5.746	abgezahlt													
6707232994	490.000	322.565	304.062	3.604	18.503	2.628	19.212	2.456	19.384	2.283	19.557	2.108	19.732	1.932	19.908	1.754	20.086	1.575	20.266	1.394	20.447	1.211	20.630	1.027	20.814
6700055350	460.000	99.031	59.839	1.176	39.192	604	39.764	85	20.075	abgezahlt															
6704863965	375.000	155.000	375.000	3.938	-	4.670	6.985	4.520	14.081	4.343	14.258	4.164	14.437	3.983	14.618	3.799	14.802	3.613	14.988	3.424	15.177	3.234	15.367	3.040	15.561
6700055343	422.000	90.769	54.839	1.078	35.930	554	36.454	78	18.384	abgezahlt															
6705701743	360.000	-	360.000	-	-	1.733	4.288	5.072	12.989	4.883	13.178	4.690	13.371	4.495	13.566	4.297	13.764	4.096	13.965	3.892	14.169	3.686	14.375	3.476	14.585
6705701784	355.000	-	355.000	-	-	1.709	4.232	5.002	12.819	4.815	13.006	4.625	13.196	4.432	13.389	4.237	13.584	4.038	13.783	3.837	13.984	3.633	14.188	3.426	14.395
6701010461	318.000	101.421	81.720	1.364	19.701	1.077	19.989	786	20.280	490	20.576	190	20.886	abgezahlt											
6702067619	200.000	173.211	163.964	2.957	9.247	2.794	9.410	2.628	9.576	2.459	9.745	2.287	9.917	2.112	10.092	2.412	9.722	3.026	9.178	2.948	9.256	2.870	9.335	2.791	9.414
6707220296	112.000	61.451	56.970	529	4.481	489	4.521	448	4.562	407	4.603	366	4.644	325	4.685	283	4.727	240	4.769	198	4.812	198	4.812	112	4.899
6701010479	78.000	25.561	20.596	344	4.965	271	5.038	198	5.111	123	5.186	48	5.261	abgezahlt											
6707219785	50.000	27.648	25.606	238	2.042	220	2.061	201	2.079	183	2.097	164	2.116	145	2.135	126	2.154	107	2.174	87	2.193	68	2.261	48	2.293
Commerzbank																									
820614005720	154.000	48.088	41.531	703	6.557	601	6.659	498	6.762	449	6.812	470	6.791	298	6.962	126	7.600	abgezahlt							
Wüstenrot	54.000	54.000	48.438	905	5.562	905	5.562	905	5.562	905	5.562	905	5.562	215	6.266	152	6.328	88	6.392	13	9.162	abgezahlt			
Ostsächs. Spk	Avalprovision	-	-	3.884	-	3.580	-	3.275	-	2.971	-	2.666	-	2.361	-	2.056	-	1.752	-	1.447	-	1.447	-	-	-
6751424114	2.437.000	1.675.586	1.553.725	28.523	121.861	26.390	121.861	24.258	121.861	22.125	121.861	19.993	121.861	17.860	121.861	15.728	121.861	13.595	121.861	12.560	121.861	13.075	121.861	10.029	121.861
6753142485	375.000	356.250	341.250	3.708	15.000	3.511	15.000	3.354	15.000	3.196	15.000	3.039	15.000	2.881	15.000	2.724	15.000	2.566	15.000	2.409	15.000	2.094	15.000	1.936	15.000
6753249409	190.000	190.000	190.000	1.995	-	1.995	-	1.972	4.773	1.922	4.823	1.871	4.874	1.819	4.926	1.767	4.978	1.715	5.030	1.662	5.083	137	427	abgezahlt	
6753469280	2.902.000	-	-	31.000	-	37.726	-	37.319	68.594	36.422	64.491	35.513	70.400	34.592	71.321	33.660	72.253	32.715	73.200	31.757	74.156	30.788	75.125	29.805	76.108
6753470890	1.600.000	-	-	-	-	12.960	-	12.803	46.841	12.390	51.498	11.972	51.916	11.549	52.338	11.124	52.764	10.695	53.193	10.262	53.625	9.826	54.061	9.387	54.501
Santander Mazda																									
1121716010	19.000	4.684	1	37	4.685																				
MKB Lizenz CRM																									
80000373634	5.410	346	1	7	345																				
BANK Balkone DD 1/3	355.000							6.213	-	10.451	14.549	9.083	15.918	9.553	14.448	9.083	15.918	8.599	16.402	8.070	16.900	7.586	17.415	7.056	17.945
Gesamt Tilgung					514.662		534.395		673.612		596.614		611.801		479.956		423.321		418.821		425.299		415.202		418.608
Gesamt Zinsen				134.922		156.640		149.908		139.221		126.321		116.143		109.479		103.732		98.418		93.440		84.833	
Zins + Tilgung				649.584		691.035		823.520		735.835		738.122		596.098		532.800		522.553		523.717		508.642		503.441	
Schuldenstand zum 31.12.		4.618.578	5.038.918	9.322.916		9.679.521		9.360.909		8.764.295		8.152.495		7.672.539		7.249.218		6.830.397		6.405.098		5.989.896		5.571.288	
			9.540.918																						

Kreditaufnahmen Balkone (2.340.000 €)
Kreditaufnahme WRS 1/7

717.000	891.000	355.000
4.502.000		